

## **Aporte de contraparte del HMGP de FEMA**

**Actividad que cumple los requisitos:** Compensación del costo compartido local, adquisición y disposición 24 CFR 570, 24 CFR 570.203(a)

**Objetivo nacional:** Necesidad urgente

**Fondos asignados para la actividad:** \$1,500,000

El 9 de noviembre de 2017, la fecha en que se envió la enmienda n. 1 del Plan de acción al HUD, la ciudad recibió un aviso de adjudicación de las solicitudes 269 y 270 del programa HMGP. Con el fin de aprovechar todas las posibles fuentes de financiamiento, la ciudad ~~va~~ solicitó que se transfieran al Programa de Aporte de Contraparte del HMGP de la FEMA los \$2 millones de financiamiento del CDBG previamente asignados al Programa de Compra de Columbia (CBP, Columbia Buyout Program). El CBP fue cerrado y los solicitantes existentes fueron transferidos al Programa de Aporte de Contraparte del HMGP. El Programa de Aporte de Contraparte del HMGP ayudará a aproximadamente 21 propietarios que aún están interesados en vender sus viviendas dañadas por la inundación de octubre de 2015 y que cumplan el requisito de aporte de contraparte local del 25 %.

Una vez aprobada esta enmienda 1 al Plan de acción, el administrador de casos de Recuperación ante Desastres se comunicó con los 16 solicitantes (un propietario vendió su terreno a un promotor inmobiliario) que cumplen los requisitos del CBP para analizar el cambio en el programa, explicar la forma en que la decisión de la ciudad maximizará los fondos para recuperación ante desastres, describir los siguientes pasos del proceso y responder dudas. El administrador de casos del CDBG-DR controlará el proceso de adquisiciones de todos los participantes y mantendrá toda la documentación necesaria para los archivos del programa.

En esencia, el proceso de adquisición es el mismo en ambos programas, aunque ya se hayan efectuado las tasaciones, las búsquedas de títulos y el análisis de duplicación de beneficios para los ex solicitantes del CBP. La Ciudad ha recibido la aprobación del HUD para adoptar las revisiones ambientales de FEMA. Antes de presentar los documentos de cierre para la aprobación del ayuntamiento y la ejecución por parte del propietario, el Departamento Legal y el Departamento Inmobiliario programarán los levantamientos de deslindes y redactarán y revisarán las cartas de oferta. Las restricciones de las escrituras obligarán a que todas las propiedades sean demolidas y dedicadas a perpetuidad a un uso público compatible con espacios abiertos, recreación, funciones naturales de una llanura de inundación, restauración de ecosistemas o prácticas de manejo de humedales.

Los inquilinos desplazados de sus unidades de alquiler a causa de la tormenta y que reciban asistencia del Programa de Recuperación ante Desastres con Subsidio Global para el Desarrollo Comunitario (CDBG DR) como resultado de una adquisición o autorización de este programa, sea total o parcial, podrían recibir una compensación en virtud de la Ley de Reubicación Uniforme (URA). Los procedimientos y formularios serán aquellos del Manual de Reubicación 1378 del HUD, con sus modificaciones.

## **Conexión con desastres y necesidades insatisfechas**

En cualquier estrategia de recuperación de largo plazo es esencial una adecuada gestión del uso de terrenos. Con la compra de propiedades que sufrieron daños considerables durante la inundación de octubre de 2015, la Ciudad pretende establecer un patrón de desarrollo inmobiliario más seguro y más sustentable que resguarde a las propiedades de la llanura de inundación de daños futuros y genere oportunidades de espacios abiertos. Los espacios abiertos adyacentes a vías navegables ofrecen numerosos beneficios para la recuperación y capacidad de recuperación ante inundaciones en el largo plazo, como volumen de control de avenidas, reducción de velocidad de aguas negras pluviales, eliminación de contaminantes y defensa de riberas.

En virtud del Programa HMGP, el precio de compra de estas propiedades se basará en el valor justo de mercado (FMV) previo al desastre, según lo establecido en una tasación independiente, menos el monto de la duplicación de beneficios. Los fondos del programa se destinarán a la asistencia para la reubicación de inquilinos y al pago de los costos de disposición de las propiedades, como tasaciones, estudios, pruebas y extinción de asbestos, demolición y siembra. La Ciudad está estudiando opciones para el uso futuro del terreno.

### **Solicitantes que cumplen los requisitos**

Los requisitos que deben cumplir los participantes de este programa son los siguientes:

- Las residencias dañadas dentro de los límites de la ciudad de Columbia en un canal de inundación designado o en una llanura de inundación designada.
- Los solicitantes deben haber sido propietarios de la propiedad dañada como su residencia principal cuando ocurrió la tormenta antes o desde el 5 octubre de 2015. Las propiedades de inversión para alquiler cumplen con los requisitos para participar; pero las *segundas viviendas*, según la definición de la Publicación 936 (deducciones de intereses hipotecarios) del Servicio de Impuestos Internos (IRS), no cumplen con los requisitos para participar.
- Los solicitantes deben haber pedido participar en el Programa HMGP de FEMA con las solicitudes 269 o 270.
- La residencia dañada debe ser una estructura de una sola unidad, un dúplex, una casa pareada o un condominio.

Los solicitantes sin seguro contra inundaciones que ya han recibido una asistencia federal que les exige mantener un seguro contra inundaciones de por vida no cumplen los requisitos.

El equipo del HGMP de FEMA será responsable de administrar el programa; el Programa de Aporte de Contraparte para Recuperación ante Desastres con Subsidio Global para el Desarrollo Comunitario (CDBG) ayudará a que unos 21 propietarios cumplan con el requisito del 25 % de aporte de contraparte local. Todas las propiedades residenciales que se adquieran serán demolidas y dedicadas a perpetuidad a un uso público compatible con espacios abiertos, recreación, funciones naturales de una llanura de inundación, restauración de ecosistemas o prácticas de manejo de humedales. La ciudad ha ejecutado un memorando de entendimiento entre el Departamento de Desarrollo Comunitario y el Grupo de recuperación después de las inundaciones que aborda funciones y responsabilidades, estrategia de distribución de costos, proceso de consumición, control de duplicación de beneficios, mantenimiento de registros, dotación de personal y plazos de gastos.

### **Documentación y registros de objetivo nacional:**

Todos los Programas de Aporte de Contraparte Local que usen fondos del Programa de Recuperación ante Desastres con Subsidio Global para el Desarrollo Comunitario (CDBG-DR) deben demostrar que las actividades cumplen con un objetivo nacional, como lo exige el HUD. El Programa de Aportes de Contraparte del HMGP de la ciudad de Columbia cumplirá el objetivo nacional de necesidad urgente. Según el aviso en el Diario Oficial del 9 de junio de 2016, se suspenden los requisitos de certificación de CDBG sobre documentación de necesidad urgente, que constan en las partes 570.208(c) y 570.483(d) de 24 CFR, hasta 24 meses después del primer compromiso de fondos del HUD al beneficiario. En reconocimiento de la urgencia de abordar las graves amenazas al bienestar comunitario que surgen luego de un desastre significativo, el Departamento ha iniciado las siguientes alternativas dinamizadas.

No es necesario que los beneficiarios emitan declaraciones formales de certificación para que una actividad califique como apta para cumplir con el objetivo nacional de necesidad urgente. En lugar de esto, cada beneficiario que reciba una adjudicación directa en virtud de este aviso debe documentar el modo en que cada programa o actividad con financiamiento, en virtud del objetivo nacional de la necesidad urgente, responde frente a un efecto relacionado con el desastre que el beneficiario identificó en su evaluación de necesidades del plan de acción y debe describir el tipo, la escala y la ubicación de los efectos relacionados con el desastre que aborda cada programa o actividad.

### **Solicitud:**

El personal del HMGP seguirá el proceso de solicitud establecido en el Programa de Recuperación ante Desastres con Subsidio Global para el Desarrollo Comunitario (CDBG). Cuando un propietario responde a la divulgación del programa y expresa su interés por este programa, llena una breve solicitud preliminar (fase 1) que es revisada para determinar la admisibilidad básica en el programa. El personal de Recuperación ante Desastres o de HMGP se comunica con los propietarios y les pide que programen una cita para llenar la solicitud, presentar los documentos requeridos del programa, firmar los formularios de autorización para que la información sea verificada por fuentes externas, firmar una certificación de veracidad de toda la información de la solicitud y verificar la recepción de lo siguiente: *Asbestos in su casa (Asbestos in your Home)*, *Proteja a su familia del plomo en el hogar (Protect your Family from Lead in your Home)*, *aviso de adquisición voluntaria (Voluntary Acquisition Notice)*, *quejas y reclamos en recuperación ante desastres (Disaster Recovery Grievances and Complaints)*, *Cuando una agencia pública adquiere su propiedad (When a Public Agency Acquires Your Property)*. Además, los solicitantes firmarán una Declaración de participación voluntaria en FEMA. Tras verificar toda la documentación requerida, se notificará al solicitante en forma electrónica o por escrito, si es necesario, que cumple con los requisitos para participar en el Programa de Compra o en el programa del HMGP.

### **Revisión de duplicación de beneficios**

Las propiedades se comprarán sobre la base del valor justo de mercado (FMV) previo al desastre, según lo establecido en una tasación independiente, menos el monto de duplicación de beneficios (DOB), lo cual ocurre cuando un beneficiario recibe asistencia financiera de fuentes múltiples para una misma actividad de recuperación. Entre estas fuentes se cuentan:

- ❖ FEMA,
- ❖ Agencia Federal para el Desarrollo de la Pequeña Empresa (SBA)
- ❖ Programa Nacional de Seguro contra Inundaciones (NFIP)

- ❖ Otros financiamientos federales, estatales o locales
- ❖ Financiamiento aportado por organizaciones sin fines de lucro, el sector privado e instituciones de beneficencia

Se realizará una revisión de aseguramiento de calidad y control de calidad (QA/QC), con el fin de garantizar que todas las solicitudes estén completas y que los cálculos de duplicación de beneficios sean correctos antes de ejecutar los documentos de cierre. Cuando se otorgue la subvención, el acuerdo de subrogación incluirá el requisito de devolver a la ciudad de Columbia toda otra asistencia que se reciba con el mismo propósito que los fondos del Programa de Recuperación ante Desastres con Subsidio Global para el Desarrollo Comunitario (CDBG). La vigencia del acuerdo de subrogación parte en la fecha de firma del propietario y finaliza un año después de la fecha de disposición final de la propiedad, a menos que la ciudad lo termine antes.

Las políticas y los procedimientos del programa abordan lo siguiente:

- Revisión ambiental
- Proceso de tasaciones y apelaciones
- Revisión jurídica y cierre de contrato
- Requisitos pactados restrictivos y acuerdo de subrogación
- Asistencia para la reubicación (URA)
- Descontaminación y disposición de asbestos
- Control y cumplimiento
- Proceso de cierre de subvenciones

### **Uso de fondos**

La ciudad de Columbia propone destinar fondos del programa CDBG-DR al cumplimiento del aporte de contraparte local de su Programa de Subvención para la Mitigación de Riesgos (HMGP, Hazard Mitigation Grant Program) de FEMA. Los propietarios recibirán el valor justo de mercado por la residencia dañada determinado por un tasador—principal antes del desastre. La adjudicación final se calculará después de un análisis de duplicación de beneficios. Los fondos del programa también se pueden destinar a la asistencia para la reubicación de inquilinos y al pago de los costos de disposición de las propiedades, lo cual incluye tasaciones, estudios, pruebas y extinción de asbestos, demolición y siembra.

### **Control**

El control de cumplimiento del programa lo realizará el personal de cumplimiento y el auditor interno de Desarrollo Comunitario de la ciudad conforme a las políticas y los procedimientos de los programas, el Plan de QA/QC de Recuperación ante Desastres y el Plan de Control CDBG-DR de la ciudad de Columbia.

**Fechas de inicio y fin:** Abril 2018 - Diciembre 2021